PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

Vers un atterrissage en douceur

Montréal

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

PRINTEMPS 2006

Introduction

Baisse des mises en chantier, hausse du nombre de propriétés existantes à vendre, fléchissement important de la croissance des prix, bref, le marché de l'habitation a montré en 2005 ses premiers signes de faiblesse, après trois années de progression effrénée. Cette année et l'an prochain, le marché immobilier résidentiel continuera d'afficher une solide performance, mais certains éléments, notamment le relèvement des taux hypothécaires, laissent présager le ralentissement d'un certain nombre d'indicateurs. Dans les pages qui suivent, les experts de la SCHL se prononcent sur l'évolution du marché de l'habitation en 2006 et en 2007.

Contexte économique

Le rythme de croissance est encore bon chez nos voisins du sud

L'économie américaine a connu une bonne performance en 2005. La croissance du PIB réel s'est établie à 3,5 %, ce qui est légèrement au-dessus de son potentiel. Le climat économique demeure sain au sud de la frontière, et les observateurs anticipent une croissance supérieure à 3 % cette année. Pour l'année 2007, la progression de l'économie américaine devrait être moins forte. Les plus optimistes tablent sur une croissance de 3,2 %.

Aussi, après avoir connu des années fastes, tant au niveau des mises en chantier que du volume de reventes et de la croissance spectaculaire des prix, le marché immobilier américain enregistre depuis quelques temps des statistiques baissières. Pour l'instant, ces signaux nous laissent croire qu'il se prépare à un atterrissage en douceur, plutôt que d'urgence comme d'autres le prédisent. Mais il faut toutefois s'attendre à une diminution des refinancements, ce qui aura un impact à la baisse sur les dépenses de consommation des ménages.

Économie canadienne : de fortes disparités entre les provinces

L'économie canadienne a progressé à un rythme approximatif de 2,9 % en 2005. L'accroissement de la demande intérieure explique en grande partie ce résultat. La forte demande de pétrole, ainsi que l'augmentation du cours de ce produit, a stimulé la croissance en Alberta. Le rythme d'expansion a aussi été très soutenu en Colombie-Britannique.

On ne peut malheureusement pas en dire autant des économies des provinces situées plus à l'est, notamment celles de l'Ontario et du Québec. Ces deux provinces dépendent davantage du secteur manufacturier, et ce dernier est vivement éprouvé par la concurrence de plusieurs pays disposant d'une abondante main-d'œuvre bon marché. Mais, bien sûr, il y a

SOMMAIRE

1 CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Le rythme de croissance est encore bon chez nos voisins du sud

Économie canadienne

La hausse des taux d'intérêt tire à sa fin

2 LE MARCHÉ DU NEUF

Les nouveaux chantiers seront un peu moins nombreux

La maison en propriété absolue donne le ton

La copropriété perdra de son élan

Corpopriété au centre-ville

Construction de logements locatifs

4 LE MARCHÉ DE LA REVENTE

Le nombre de transactions encore près de son niveau record

Des inscriptions qui poursuivront leur ascension

Des vendeurs qui devront progressivement s'ajuster

5 LE MARCHÉ LOCATIF

Le taux d'inoccupation atteindra 3% en 2007

6 TABLEAUX

7 RÉSUMÉ DES PRÉVISIONS

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC

106-06766/

aussi le dollar canadien qui poursuit son envolée par rapport à la devise américaine, ce qui freine la compétitivité de nos exportations.
économique a été plus faible au Québec que dans l'ensemble du Canada.

En ce qui a trait à Montréal, le Conference Board du Canada a estimé la croissance du PIB réel à 1,8 % l'an dernier, ce qui est moins que dans la majorité des grands centres urbains canadiens. Le secteur de la construction résidentielle y a reculé de 12 %.

Nous nous attendons à ce que le PIB réel du Canada progresse à un rythme de 3,1 % en 2006. À l'instar de 2005, la croissance devrait être forte dans l'Ouest du pays, mais généralement plus modérée dans les provinces de l'Est.

Toujours pour l'année en cours, nous prévoyons une progression du PIB réel québécois de 2,3 %. Le dollar canadien, qui devrait se maintenir tout au long de l'année à des niveaux exceptionnellement élevés par rapport à la devise américaine, ainsi que la faiblesse anticipée de la création d'emplois feront en sorte que l'économie québécoise enregistrera une performance inférieure à celle de l'économie canadienne.

Pour Montréal, le Conference Board du Canada prévoit que la progression du PIB sera de l'ordre de 2,6 % en 2006, en raison de la réalisation de deux projets d'hôpitaux universitaires d'envergure dont les travaux devraient commencer d'ici la fin de l'année. Pour notre part, nous sommes un peu moins optimistes, et nous prévoyons une croissance de l'emploi à Montréal de 0,8 % (15 000 postes) cette année et de 0,7 % (13 000) en 2007.

Pour l'année 2007, la croissance du PIB réel canadien (3,0 %) devrait se maintenir à peu près au même niveau que cette année, mais augmenter à 2,6 % pour le Québec. Pour ce qui est de la métropole, la performance serait bien sûr semblable à celle de la province.

La hausse des taux d'intérêt tire à sa fin

En ce qui concerne la politique monétaire, nous prévoyons qu'au cours de l'année, la Banque du Canada continuera d'adopter une ligne de conduite plus restrictive et, donc, qu'elle augmentera le taux cible du financement à un jour. Mais, il y a tout lieu de croire que ce resserrement monétaire tire à sa fin.

Les taux hypothécaires à court terme ayant un effet de contagion sur ceux à moyen et à long terme, nous anticipons que, d'ici la fin de l'année 2006, les taux des prêts de un an et de cinq ans seront de 6,5 % et de 7,0 %, respectivement, ce qui signifie, dans les deux cas, 25 points de base de plus que les taux en vigueur à l'heure actuelle.

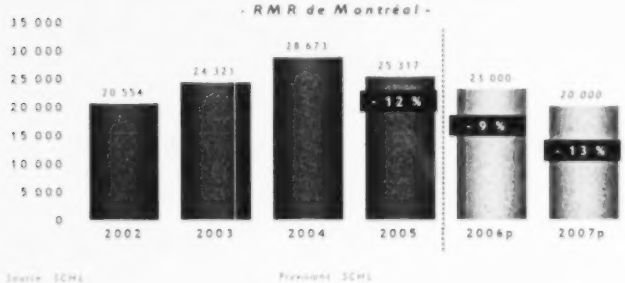
En 2007, nous prévoyons une très légère baisse du taux des prêts hypothécaires de un an, si bien qu'à la fin de l'année, ce taux sera de 6,4 %. Pour sa part, le taux des prêts de cinq ans se maintiendra aux alentours de 7 %.

Figure n° 1

Lente glissade de la construction

- Mises en chantier résidentielles totales -

- RMR de Montréal -



Source : SCHL Prévisions : SCHL

Le marché du neuf

Les nouveaux chantiers seront un peu moins nombreux

Les nombreuses grues qui ornent le paysage montréalais depuis quelques années sont loin d'être appelées à disparaître, mais elles diminueront graduellement en nombre. En 2004, la région métropolitaine de Montréal a connu sa meilleure performance en 16 ans, et plusieurs facteurs nous portent à croire qu'il s'agissait là du sommet du présent cycle au chapitre de la construction résidentielle. En 2005, les mises en chantier ont d'ailleurs enregistré un premier recul (- 12 %) en sept ans. Seules celles du segment locatif ont progressé (+ 4 %). Les mêmes tendances se dessinent pour cette année, et nous anticipons une autre baisse d'activité, de l'ordre de 9 % cette fois, ce qui devrait signifier quelque 23 000 mises en chantier dans la région métropolitaine de Montréal (voir figure 1). Encore une fois, le segment des logements locatifs pourrait échapper à la tendance baissière, cette année, et maintenir quasiment le même volume de construction. Mais, nous sommes d'avis qu'en 2007, ce segment sera touché, lui aussi par ce ralentissement, de sorte que la diminution du nombre de logements bâtis sera généralisée à tous les segments et que les mises en chantier reculeront globalement de 13 % pour s'établir à 20 000. Voyons un peu plus en détail ce que cela pourrait signifier pour chacun des segments de marché.

La maison en propriété absolue donne le ton

C'est dans le segment des habitations en propriété absolue (maisons unifamiliales) que l'offre s'ajuste le plus rapidement aux variations de la demande, d'une part, parce que la construction à des fins spéculatives y est à toutes fins utiles absente et, d'autre part, parce que le temps de planification et de réalisation des projets y est beaucoup plus court que dans le cas des tours d'habitation en béton. En effet, les maisons sont habituellement toutes construites sur demande, une fois la vente conclue avec un particulier. Or, la tendance à la baisse des mises en chantier dans ce segment a débuté à l'automne 2004. Elle semble bien installée et, donc, assez prévisible. Les facteurs économiques mentionnés

106-06766/

aussi le dollar canadien qui poursuit son envolée par rapport à la devise américaine, ce qui freine la compétitivité de nos exportations.
économique a été plus faible au Québec que dans l'ensemble du Canada.

En ce qui a trait à Montréal, le Conference Board du Canada a estimé la croissance du PIB réel à 1,8 % l'an dernier, ce qui est moins que dans la majorité des grands centres urbains canadiens. Le secteur de la construction résidentielle y a reculé de 12 %.

Nous nous attendons à ce que le PIB réel du Canada progresse à un rythme de 3,1 % en 2006. À l'instar de 2005, la croissance devrait être forte dans l'Ouest du pays, mais généralement plus modérée dans les provinces de l'Est.

Toujours pour l'année en cours, nous prévoyons une progression du PIB réel québécois de 2,3 %. Le dollar canadien, qui devrait se maintenir tout au long de l'année à des niveaux exceptionnellement élevés par rapport à la devise américaine, ainsi que la faiblesse anticipée de la création d'emplois feront en sorte que l'économie québécoise enregistrera une performance inférieure à celle de l'économie canadienne.

Pour Montréal, le Conference Board du Canada prévoit que la progression du PIB sera de l'ordre de 2,6 % en 2006, en raison de la réalisation de deux projets d'hôpitaux universitaires d'envergure dont les travaux devraient commencer d'ici la fin de l'année. Pour notre part, nous sommes un peu moins optimistes, et nous prévoyons une croissance de l'emploi à Montréal de 0,8 % (15 000 postes) cette année et de 0,7 % (13 000) en 2007.

Pour l'année 2007, la croissance du PIB réel canadien (3,0 %) devrait se maintenir à peu près au même niveau que cette année, mais augmenter à 2,6 % pour le Québec. Pour ce qui est de la métropole, la performance serait bien sûr semblable à celle de la province.

La hausse des taux d'intérêt tire à sa fin

En ce qui concerne la politique monétaire, nous prévoyons qu'au cours de l'année, la Banque du Canada continuera d'adopter une ligne de conduite plus restrictive et, donc, qu'elle augmentera le taux cible du financement à un jour. Mais, il y a tout lieu de croire que ce resserrement monétaire tire à sa fin.

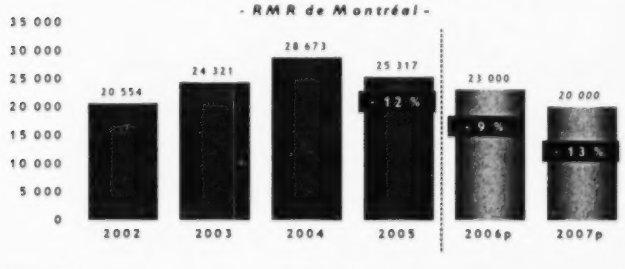
Les taux hypothécaires à court terme ayant un effet de contagion sur ceux à moyen et à long terme, nous anticipons que, d'ici la fin de l'année 2006, les taux des prêts de un an et de cinq ans seront de 6,5 % et de 7,0 %, respectivement, ce qui signifie, dans les deux cas, 25 points de base de plus que les taux en vigueur à l'heure actuelle.

En 2007, nous prévoyons une très légère baisse du taux des prêts hypothécaires de un an, si bien qu'à la fin de l'année, ce taux sera de 6,4 %. Pour sa part, le taux des prêts de cinq ans se maintiendra aux alentours de 7 %.

Figure n° 1

Lente glissade de la construction

- Mises en chantier résidentielles totales -
- RMR de Montréal -



Source : SCHL — Prévisions : SCHL

Le marché du neuf

Les nouveaux chantiers seront un peu moins nombreux

Les nombreuses grues qui ornent le paysage montréalais depuis quelques années sont loin d'être appelées à disparaître, mais elles diminueront graduellement en nombre. En 2004, la région métropolitaine de Montréal a connu sa meilleure performance en 16 ans, et plusieurs facteurs nous portent à croire qu'il s'agissait là du sommet du présent cycle au chapitre de la construction résidentielle. En 2005, les mises en chantier ont d'ailleurs enregistré un premier recul (- 12 %) en sept ans. Seules celles du segment locatif ont progressé (+ 4 %). Les mêmes tendances se dessinent pour cette année, et nous anticipons une autre baisse d'activité, de l'ordre de 9 % cette fois, ce qui devrait signifier quelque 23 000 mises en chantier dans la région métropolitaine de Montréal (voir figure 1). Encore une fois, le segment des logements locatifs pourrait échapper à la tendance baissière, cette année, et maintenir quasiment le même volume de construction. Mais, nous sommes d'avis qu'en 2007, ce segment sera touché, lui aussi par ce ralentissement, de sorte que la diminution du nombre de logements bâtis sera généralisée à tous les segments et que les mises en chantier reculeront globalement de 13 % pour s'établir à 20 000. Voyons un peu plus en détail ce que cela pourrait signifier pour chacun des segments de marché.

La maison en propriété absolue donne le ton

C'est dans le segment des habitations en propriété absolue (maisons unifamiliales) que l'offre s'ajuste le plus rapidement aux variations de la demande, d'une part, parce que la construction à des fins spéculatives y est à toutes fins utiles absente et, d'autre part, parce que le temps de planification et de réalisation des projets y est beaucoup plus court que dans le cas des tours d'habitation en béton. En effet, les maisons sont habituellement toutes construites sur demande, une fois la vente conclue avec un particulier. Or, la tendance à la baisse des mises en chantier dans ce segment a débuté à l'automne 2004. Elle semble bien installée et, donc, assez prévisible. Les facteurs économiques mentionnés

précédemment, surtout la hausse des taux hypothécaires, continueront de freiner quelque peu l'activité sur ce segment de marché. Nous prévoyons que l'on coulera les fondations de 8 500 maisons en propriété absolue cette année, soit 14 % de moins qu'en 2005. La diminution sera équivalente l'an prochain (- 12 %) puisqu'on s'attend à 7 500 mises en chantier. À ce moment-là, nous retomberons légèrement en deçà des niveaux moyens des années 1990.

La copropriété perdra de son élan

L'année 2004 fut également une année record au chapitre de la construction de logements en copropriété dans la région métropolitaine de Montréal. Plus de 10 000 copropriétés ont été commencées cette année-là, soit presque autant que de maisons individuelles. Bien sûr, il s'agissait d'un record absolu pour ce type d'habitation qui grignote constamment des parts de marché aux autres. Par exemple, en 1990, les logements en copropriété représentaient seulement 13 % des mises en chantier totales. L'an dernier, cette proportion s'élevait à 35 %. Bien que, d'un point de vue structurel, les logements en copropriété offrent de belles perspectives, notamment en raison du vieillissement de la population, de la diminution de la taille des ménages et de la rareté des terrains en milieu urbain, d'un point de vue purement conjoncturel, la construction de copropriétés est appelée à ralentir au cours des prochains mois. La demande demeure forte, mais la hausse du nombre de copropriétés neuves, achevées et inoccupées (voir la figure 2) montre bien que, parallèlement, l'offre a augmenté plus rapidement, ce qui signifie aussi un allongement des périodes d'écoulement pour la plupart des ensembles neufs.

Un ralentissement de la construction de copropriétés est attendu, voire nécessaire, afin de ne pas accélérer davantage la progression des stocks de copropriétés invendues. Il faut également tenir compte du fait que le nombre de copropriétés existantes à vendre augmente rapidement (voir la section sur le marché de la revente). L'offre croît donc tant sur le marché du neuf que sur celui de l'existant. Afin de ne pas déséquilibrer ce marché en créant des surplus, il serait attendu, à court terme, que les constructeurs ralentissent un peu la cadence. Or, l'offre semble prendre du temps à s'ajuster à cette nouvelle réalité. À la fin des trois premiers mois de 2006, les mises en chantier de copropriétés étaient en hausse. Nous maintenons que celles-ci devront diminuer très bientôt, quoique la performance surprenante du premier trimestre nous oblige à augmenter nos prévisions pour ce segment. Au total, 8 000 logements en copropriété devraient être mis en chantier cette année, une baisse de 9 %, mais environ 7 000, l'an prochain, ce qui représentera un recul de 13 %.

Finalement, puisque la vente de copropriétés neuves risque d'être un peu plus difficile au cours des mois à venir et que la concurrence sera féroce, il serait normal que les promoteurs positionnent leurs nouveaux ensembles d'habitation dans des gammes de prix relativement abordables. Le segment haut de gamme tend à être généralement plus vulnérable lorsque des points de retournement se produisent, comme c'est précisément le cas en ce moment.

Copropriétés au centre-ville : la modération aurait bien meilleur goût

Malgré l'augmentation importante des copropriétés neuves achevées, mais n'ayant pas encore trouvé preneur, le temps nécessaire afin d'écouler ces unités ne nous apparaît pas alarmant outre mesure dans la majorité des secteurs, à l'exception cependant du centre-ville. En mars, il n'y avait que 225 copropriétés achevées et inoccupées au centre-ville de Montréal, un chiffre qui n'a rien de préoccupant en soi. Mais là où le bât blesse, c'est que près de 2 200 autres étaient en construction. Il faut également compter quelques centaines d'unités dans des immeubles en recyclage, qui ne sont pas comptabilisées pour le moment dans notre enquête sur les mises en chantier. Puisque 730 unités ont été écoulées au centre-ville, en 2005, le volume des copropriétés qui arriveront bientôt sur le marché nous semble disproportionné par rapport à la vigueur de la demande. Nous sommes d'avis qu'il faudra un minimum de deux ans afin d'écouler toutes ces unités s'il n'y a aucun autre projet qui s'ajoute entre-temps. Or, d'autres projets sont présentement annoncés. Il serait donc important que les promoteurs fassent preuve de prudence, en particulier en ce qui a trait à tout nouveau projet qui viserait le créneau des copropriétés luxueuses, qui est actuellement saturé au centre-ville. Les nouveaux projets devront, plus que jamais, être dotés de montages financiers très solides afin que les promoteurs puissent traverser cette période d'ajustement.

Construction de logements locatifs : les projets de résidences pour personnes âgées pullulent

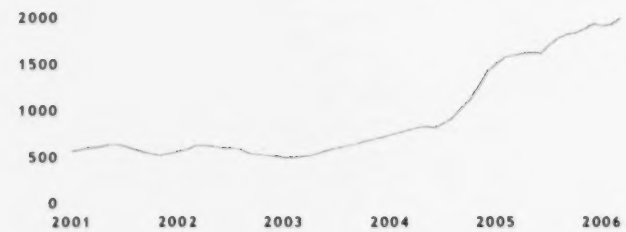
La construction d'immeubles locatifs devrait se maintenir à un niveau très proche de celui enregistré en 2005, année qui fut d'ailleurs la meilleure à ce chapitre depuis 1989. C'est assurément grâce à

Figure n° 2

Quatre fois plus de condos inoccupés

- Nombre de copropriétés neuves achevées et inoccupées* -

- RMR de Montréal -



Source : SCHL

* Moyenne mobile de six mois

l'enthousiasme débordant des promoteurs à l'égard des appartements destinés aux personnes âgées que cela sera possible. Selon nos projections, on commencera la construction de 6 500 logements locatifs (- 3 %) cette année. Par contre, l'an prochain ce nombre chutera vraisemblablement à 5 500 environ, en baisse de 15 %.

Nous avons sondé les intentions des principaux promoteurs montréalais de résidences pour personnes âgées. Or, il pourrait y avoir jusqu'à 3 500 logements mis en chantier dans ce créneau dès cette année, et ceux-ci seraient situés principalement dans de grands immeubles d'appartements relativement luxueux, destinés à une clientèle autonome. Laval et, dans une moindre mesure, Brossard arrivent en tête de liste des secteurs ciblés par les promoteurs de résidences. Dans le cas particulier de Laval, où l'on compte déjà 720 unités en construction, les nombreux projets annoncés au cours des prochains mois, qui représentent quelque 1 800 unités, entraîneront assurément une hausse importante du taux d'inoccupation. Si tous ces projets se réalisent, le marché de Laval se dirige tout droit vers un surplus de logements locatifs pour aînés en 2007.
La construction d'immeubles locatifs traditionnels sera quant à elle modeste. Les coûts de construction élevés nuisent grandement à la rentabilité des nouveaux ensembles d'habitation. Dans le cas des immeubles en béton, les promoteurs doivent généralement demander des loyers mensuels de plus de 1 000 $ par logement afin de rentabiliser de telles constructions. Ils ont alors du mal à concurrencer les mensualités que doivent payer les propriétaires-occupants.

Les mises en chantier de logements abordables, sociaux ou coopératifs compléteront le tableau. La construction de tels ensembles d'habitation, rendue possible grâce aux divers programmes offerts par les différents ordres de gouvernement, n'est pas terminée. Il est toutefois pratiquement impossible d'établir des prévisions à ce sujet.

Le marché de la revente

Un nombre de transactions encore près de son niveau record

Contre toute attente, le marché de la revente de la région métropolitaine de Montréal a terminé l'année 2005 sur une note extrêmement positive, ce qui a permis au nombre de transactions sur le réseau S.I.A.®/MLS® de battre, in extremis, le précédent record établi en 2002. Désormais, la marque à dépasser est 37 951 ventes. La baisse de confiance des consommateurs et la remontée des taux hypothécaires auront probablement peu d'incidence sur le nombre des transactions qui seront conclues à court terme. C'est qu'en contrepartie, l'augmentation des inscriptions (voir fugure 3) accélérera les transactions. Nous croyons que le nombre de ventes se maintiendra à 37 500 (- 1 %) en 2006, pour ensuite accuser une légère baisse en 2007 (- 3 % et 36 500 ventes). Lentement mais sûrement, le bassin des accédants à la propriété sera un peu plus limité en raison de la hausse du loyer de l'argent.

Des inscriptions qui poursuivront leur ascension

Pour sa part, la hausse des inscriptions amorcée il y a près de trois ans n'est pas sur le point de s'estomper. L'an dernier, le nombre de propriétés à vendre a progressé de 21 % pour les maisons unifamiliales, de 46 % pour les copropriétés et de 11 % pour les plex de deux à cinq logements. L'augmentation est donc beaucoup plus marquée dans le cas des copropriétés. En fait, les inscriptions de copropriétés sur le marché de la revente sont presque trois fois plus importantes (+ 180 %) qu'en 2002, année où elles avaient atteint un creux cyclique. Tout cela exerce une pression à la hausse sur le ratio inscriptions/vente. Globalement, le marché reste favorable aux vendeurs, mais dans certains secteurs, celui des copropriétés est redevenu équilibré.

Des vendeurs qui devront progressivement s'ajuster

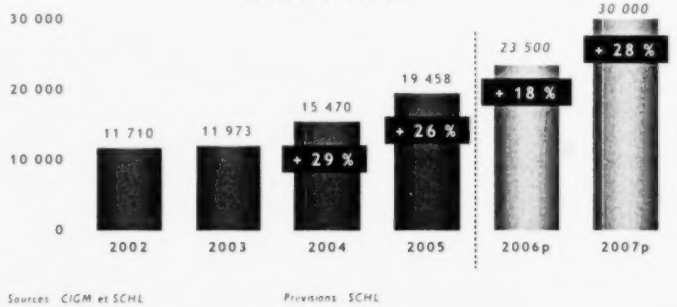
Donc, les acheteurs regagnent progressivement un pouvoir de négociation. Cela est particulièrement vrai dans le cas des copropriétés situées sur l'île de Montréal. Par conséquent, le rythme de croissance des prix est en nette perte de vitesse. Contrairement aux taux annuels de progression des prix supérieurs à 10 %, observés au cours de la période 2002-2004, le prix moyen a plutôt augmenté de 7 % et de 6 %, respectivement, pour les maisons unifamiliales et les copropriétés, en 2005. Finie donc, la fièvre des prix. Les vendeurs qui demandent la lune l'apprennent à leurs dépens. Les délais de vente s'allongent, et les offres multiples se font plus rares. On voit même des pancartes « Prix révisé » réapparaître dans certains secteurs, ce que l'on n'avait pas vu depuis belle lurette. Bien qu'encore peu perceptible dans la plupart des secteurs de banlieue, cette nouvelle réalité est de plus en plus fréquente sur l'île de Montréal, notamment dans le West-Island.

Figure n° 3

Encore plus de vendeurs

- Inscriptions totales en vigueur sur le réseau S.I.A.®/MLS® -

- RMR de Montréal -



Sources : CIGM et SCHL — Prévisions : SCHL

l'enthousiasme débordant des promoteurs à l'égard des appartements destinés aux personnes âgées que cela sera possible. Selon nos projections, on commencera la construction de 6 500 logements locatifs (- 3 %) cette année. Par contre, l'an prochain ce nombre chutera vraisemblablement à 5 500 environ, en baisse de 15 %.

Nous avons sondé les intentions des principaux promoteurs montréalais de résidences pour personnes âgées. Or, il pourrait y avoir jusqu'à 3 500 logements mis en chantier dans ce créneau dès cette année, et ceux-ci seraient situés principalement dans de grands immeubles d'appartements relativement luxueux, destinés à une clientèle autonome. Laval et, dans une moindre mesure, Brossard arrivent en tête de liste des secteurs ciblés par les promoteurs de résidences. Dans le cas particulier de Laval, où l'on compte déjà 720 unités en construction, les nombreux projets annoncés au cours des prochains mois, qui représentent quelque 1 800 unités, entraîneront assurément une hausse importante du taux d'inoccupation. Si tous ces projets se réalisent, le marché de Laval se dirige tout droit vers un surplus de logements locatifs pour aînés en 2007.

La construction d'immeubles locatifs traditionnels sera quant à elle modeste. Les coûts de construction élevés nuisent grandement à la rentabilité des nouveaux ensembles d'habitation. Dans le cas des immeubles en béton, les promoteurs doivent généralement demander des loyers mensuels de plus de 1 000 $ par logement afin de rentabiliser de telles constructions. Ils ont alors du mal à concurrencer les mensualités que doivent payer les propriétaires-occupants.

Les mises en chantier de logements abordables, sociaux ou coopératifs compléteront le tableau. La construction de tels ensembles d'habitation, rendue possible grâce aux divers programmes offerts par les différents ordres de gouvernement, n'est pas terminée. Il est toutefois pratiquement impossible d'établir des prévisions à ce sujet.

Le marché de la revente

Un nombre de transactions encore près de son niveau record

Contre toute attente, le marché de la revente de la région métropolitaine de Montréal a terminé l'année 2005 sur une note extrêmement positive, ce qui a permis au nombre de transactions sur le réseau S.I.A.®/MLS® de battre, in extremis, le précédent record établi en 2002. Désormais, la marque à dépasser est 37 951 ventes. La baisse de confiance des consommateurs et la remontée des taux hypothécaires auront probablement peu d'incidence sur le nombre des transactions qui seront conclues à court terme. C'est qu'en contrepartie, l'augmentation des inscriptions (voir fugure 3) accélérera les transactions. Nous croyons que le nombre de ventes se maintiendra à 37 500 (- 1 %) en 2006, pour ensuite accuser une légère baisse en 2007 (- 3 % et 36 500 ventes). Lentement mais sûrement, le bassin des accédants à la propriété sera un peu plus limité en raison de la hausse du loyer de l'argent.

Des inscriptions qui poursuivront leur ascension

Pour sa part, la hausse des inscriptions amorcée il y a près de trois ans n'est pas sur le point de s'estomper. L'an dernier, le nombre de propriétés à vendre a progressé de 21 % pour les maisons unifamiliales, de 46 % pour les copropriétés et de 11 % pour les plex de deux à cinq logements. L'augmentation est donc beaucoup plus marquée dans le cas des copropriétés. En fait, les inscriptions de copropriétés sur le marché de la revente sont presque trois fois plus importantes (+ 180 %) qu'en 2002, année où elles avaient atteint un creux cyclique. Tout cela exerce une pression à la hausse sur le ratio inscriptions/vente. Globalement, le marché reste favorable aux vendeurs, mais dans certains secteurs, celui des copropriétés est redevenu équilibré.

Des vendeurs qui devront progressivement s'ajuster

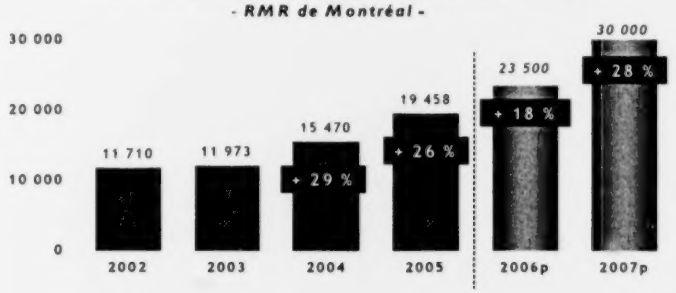
Donc, les acheteurs regagnent progressivement un pouvoir de négociation. Cela est particulièrement vrai dans le cas des copropriétés situées sur l'île de Montréal. Par conséquent, le rythme de croissance des prix est en nette perte de vitesse. Contrairement aux taux annuels de progression des prix supérieurs à 10 %, observés au cours de la période 2002-2004, le prix moyen a plutôt augmenté de 7 % et de 6 %, respectivement, pour les maisons unifamiliales et les copropriétés, en 2005. Finie donc, la fièvre des prix. Les vendeurs qui demandent la lune l'apprennent à leurs dépens. Les délais de vente s'allongent, et les offres multiples se font plus rares. On voit même des pancartes « Prix révisé » réapparaître dans certains secteurs, ce que l'on n'avait pas vu depuis belle lurette. Bien qu'encore peu perceptible dans la plupart des secteurs de banlieue, cette nouvelle réalité est de plus en plus fréquente sur l'île de Montréal, notamment dans le West-Island.

Figure n° 3

Encore plus de vendeurs

- Inscriptions totales en vigueur sur le réseau S.I.A.®/MLS® -

- *RMR de Montréal* -



Sources : CIGM et SCHL Prévisions : SCHL

La majoration des prix sera beaucoup plus faible cette année et l'an prochain. Dans l'ensemble de la région métropolitaine de Montréal, le prix moyen des maisons unifamiliales devrait avoisiner les 232 000 $ en 2006, en hausse de 4 %, et les 240 000 $ en 2007, ce qui représentera une croissance de 3 % seulement. En ce qui a trait au marché des copropriétés, qui est en voie de se rééquilibrer dès cette année, la croissance du prix moyen sera encore plus faible et ne dépassera même pas l'inflation. Nous croyons que, dans la région métropolitaine de Montréal, le prix moyen des copropriétés passera à 196 000 $ cette année et à 198 000 $ l'an prochain, en hausse respectivement de 2 % et de 1 % seulement. Le marché des plex, qui demeure serré, tirera mieux son épingle du jeu. Pour ce type d'habitation, nous anticipons un relèvement des prix de l'ordre de 6 % en 2006 et de 4 % en 2007.

Le marché locatif

Le taux d'inoccupation atteindra 3 % en 2007

Le taux d'inoccupation a légèrement augmenté dans la région métropolitaine de Montréal en 2005 pour atteindre 2 %. La détente du marché locatif a été le résultat d'une demande moins importante, principalement en raison de l'accession à la propriété de plusieurs locataires, mais également de l'augmentation de l'offre de logements locatifs à la suite de la construction de plusieurs ensembles d'habitation au cours des dernières années. Il s'agissait d'une quatrième hausse consécutive du taux d'inoccupation depuis le creux de 0,6 %, observé en 2001.

Les facteurs ayant contribué à la remontée graduelle du taux d'inoccupation seront toujours présents en 2006. Ainsi, le taux d'inoccupation des logements locatifs augmentera de nouveau et atteindra 2,5 % en 2006 et 3 % en 2007 (voir la figure 4).

Des conditions de financement avantageuses inciteront de nouveau de nombreux ménages-locataires à faire l'achat d'une propriété. Dans bien des cas, ces ménages emménageront dans une copropriété, un type d'habitation qui entre en concurrence directe avec les logements locatifs haut de gamme. L'accession à la propriété des locataires libérera des logements, surtout dans les échelles de loyer supérieures. Toutefois, en 2006, ce mouvement d'accession à la propriété sera quelque peu ralenti par la remontée des taux hypothécaires et par l'augmentation importante des prix sur le marché de la revente au cours des dernières années.

De nouveau, la demande de logements locatifs provenant des jeunes sera peu vigoureuse. En effet, après la perte de 3 400 emplois pour les 15-24 ans en 2005, la croissance du nombre total des emplois (pour tous les âges) ne sera que de 0,8 % en 2006. Rien ne laisse donc présager une croissance élevée des emplois pour les jeunes. En contrepartie, la demande de logements locatifs sera soutenue par la migration internationale.

Pour ce qui est de l'offre, la construction de 6 500 logements locatifs en 2006 et de 5 500 en 2007 contribuera également au desserrement du marché. Il faut toutefois mentionner que la majorité de ces unités seront destinées aux personnes âgées et qu'on comptera donc peu de nouveaux logements locatifs traditionnels.

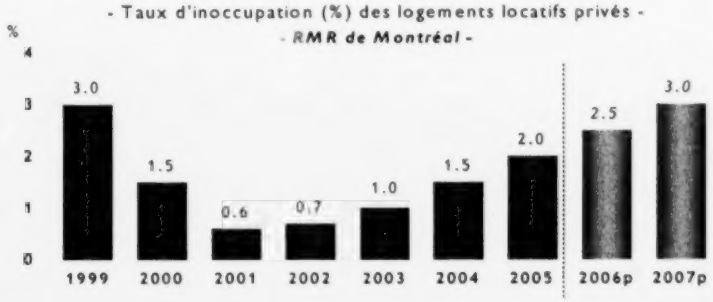
Étant donné que le marché continue à se détendre, les propriétaires disposeront de moins de marge de manœuvre pour augmenter les loyers. La majoration du loyer moyen sera légèrement supérieure au taux d'inflation et atteindra environ 3 % en 2006 et 2,5 % en 2007.

En résumé, l'accession à la propriété de plusieurs ménages-locataires, la construction de logements locatifs et la faiblesse du marché de l'emploi pour les jeunes sont autant de facteurs favorisant une détente du marché. Pour sa part, la migration internationale demeurera un facteur important de la nouvelle demande de logements locatifs, mais celle-ci n'arrivera pas à faire totalement contrepoids. Le taux d'inoccupation continuera donc d'augmenter de façon graduelle en 2006 et en 2007.

Figure n°4

Marché locatif : augmentation graduelle du taux d'inoccupation

- Taux d'inoccupation (%) des logements locatifs privés -
- *RMR de Montréal* -



Source : SCHL

Prévisions : SCHL

Le marché des maisons unifamiliales existantes

Niveau et taux de variation, 2005 à 2006 et 2006 à 2007 dans les sous-marchés

Sous-marchés	Ventes			Prix moyen ($)		
	2005	2006p	2007p	2005	2006p	2007p
Île de Montréal	**5 332**	**5 200**	**5 000**	**315 358**	**318 000**	**320 000**
Variation vs année pécédente	**-3 %**	**-3 %**	**-4 %**	**4 %**	**1 %**	**1 %**
Laval et Rive-Nord	10 521	10 200	10 000	187 045	194 500	200 000
Variation vs année pécédente	2 %	-3 %	-2 %	9 %	4 %	3 %
Rive-Sud	**6 686**	**6 600**	**6 500**	**203 487**	**214 000**	**222 000**
Variation vs année pécédente	**-1 %**	**-1 %**	**-2 %**	**10 %**	**5 %**	**4 %**
Total région de Montréal*	23 801	23 200	22 500	222 915	232 000	240 000
Variation vs année pécédente	0 %	-3 %	-3 %	7 %	4 %	3 %

**La somme des sous-marchés ne correspond pas au total de la région métropolitaine en raison de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.*
Sources : SCHL, CIGM

Le marché des maisons unifamiliales neuves

Niveaux et taux de variation, 2005 à 2006 et 2006 à 2007 dans les sous-marchés

Sous-marchés	Mises en chantier					Prix moyen / individuelles				
	2005	2006p	var.	2007p	var.	2005	2006p	var.	2007p	var.
Île de Montréal	**604**	**550**	**-9 %**	**500**	**-9 %**	**483 918**	**527 000**	**9 %**	**568 000**	**8 %**
Laval et Rive-Nord	5 860	5 100	-13 %	4 500	-13 %	267 260	296 500	11 %	320 000	8 %
Rive-Sud	**2 420**	**2 000**	**-17 %**	**1 800**	**-10 %**	**245 991**	**270 000**	**10 %**	**290 000**	**7 %**
Total région de Montréal*	9 872	8 500	-14 %	7 500	-12 %	276 017	305 000	11 %	328 000	8 %

**La somme des sous-marchés ne correspond pas au total de la région métropolitaine en raison de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.*
Source : SCHL

ACTUALITÉ HABITATION

Chaque mois, le Centre d'analyse de marché de la SCHL vous donne un aperçu ponctuel sur les mises en chantier de logements, les achèvements et le nombre de logements écoulés sur le marché. Les données sont réparties géographiquement et comprennent les prix moyens et médians.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie GRATUITEMENT

Visitez notre site Internet au **www.schl.ca** ou composer le

1-800-668-2642

Résumé des prévisions

Région métropolitain de Montréal

Mai 2006

	2004	2005	2006p	2007p	Chg. (%) 2006 vs 2005	Chg. (%) 2007 vs 2006
MARCHÉ EXISTANT						
Ventes SIM/MLS						
Unifamilial	23 846	23 801	*23 200*	*22 500*	-3 %	-3 %
Condominium	7 991	8 912	*9 500*	*9 500*	7 %	0 %
Plex (2 à 5 unités)	5 576	5 238	*4 800*	*4 500*	-8 %	-6 %
Total	37 413	37 951	*37 500*	*36 500*	-1 %	-3 %
Inscriptions actives SIM/MLS						
Unifamilial	9 434	11 454	*13 500*	*16 500*	18 %	22 %
Condominium	3 690	5 400	*7 200*	*9 700*	33 %	35 %
Plex (2 à 5 unités)	2 347	2 603	*2 800*	*3 300*	8 %	18 %
Total	15 471	19 457	*23 500*	*29 500*	21 %	26 %
Prix moyen SIM/MLS						
Unifamilial	207 908	222 915	*232 000*	*240 000*	4 %	3 %
Condominium	181 571	191 623	*196 000*	*198 000*	2 %	1 %
Plex (2 à 5 unités)	262 904	289 512	*307 000*	*318 000*	6 %	4 %
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Unifamilial	12 177	9 871	*8 500*	*7 500*	-14 %	-12 %
Condominium	10 053	8 758	*8 000*	*7 000*	-9 %	-13 %
Locatif	6 443	6 687	*6 500*	*5 500*	-3 %	-15 %
Total	28 673	25 317	*23 000*	*20 000*	-9 %	-13 %
Prix moyen d'une maison neuve						
Maisons individuelles ($)	251 365	276 017	*305 000*	*328 000*	11 %	8 %
Maisons jumelées ($)	188 786	199 829	*215 000*	*228 000*	8 %	6 %
MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre) (%)	1,5	2,0	*2,5*	*3,0*	50 %	50 %
Taux de variation des loyers (%)	3,3	3,7	*3,0*	*2,5*	–	–
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire 1 an (%)	4,6	5,1	*6,3*	*6,4*	1,2 %	0,1 %
Taux hypothécaire 5 ans (%)	6,2	6,0	*6,8*	*6,9*	0,8 %	0,1 %
Emplois (milliers)	1 806	1 822	*1 837*	*1 850*	0,8 %	0,7 %
Variation annuelle de l'emploi (milliers)	19	16	*15*	*13*	–	–
Taux de chômage (%)	8,6	8,7	*9,0*	*9,2*	–	–

1 La publication des données S.I.A./M.L.S. est rendue possible grâce à la collaboration de la Chambre Immobilière du Grand Montréal.

p : Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, CIGM et Statistique Canada

Le marché des maisons unifamiliales existantes

Niveau et taux de variation, 2005 à 2006 et 2006 à 2007 dans les sous-marchés

	Ventes			Prix moyen ($)		
Sous-marchés	**2005**	***2006p***	***2007p***	**2005**	***2006p***	***2007p***
Île de Montréal	**5 332**	***5 200***	***5 000***	**315 358**	***318 000***	***320 000***
Variation vs année pécédente	**-3 %**	***-3 %***	***-4 %***	**4 %**	***1 %***	***1 %***
Laval et Rive-Nord	10 521	*10 200*	*10 000*	187 045	*194 500*	*200 000*
Variation vs année pécédente	2 %	*-3 %*	*-2 %*	9 %	*4 %*	*3 %*
Rive-Sud	**6 686**	***6 600***	***6 500***	**203 487**	***214 000***	***222 000***
Variation vs année pécédente	**-1 %**	***-1 %***	***-2 %***	**10 %**	***5 %***	***4 %***
Total région de Montréal*	23 801	*23 200*	*22 500*	222 915	*232 000*	*240 000*
Variation vs année pécédente	0 %	*-3 %*	*-3 %*	7 %	*4 %*	*3 %*

**La somme des sous-marchés ne correspond pas au total de la région métropolitaine en raison de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.*
Sources : SCHL, CIGM

Le marché des maisons unifamiliales neuves

Niveaux et taux de variation, 2005 à 2006 et 2006 à 2007 dans les sous-marchés

	Mises en chantier					Prix moyen / individuelles				
Sous-marchés	**2005**	***2006p***	***var.***	***2007p***	***var.***	**2005**	***2006p***	***var.***	***2007p***	***var.***
Île de Montréal	**604**	***550***	***-9 %***	***500***	***-9 %***	**483 918**	***527 000***	***9 %***	***568 000***	***8 %***
Laval et Rive-Nord	5 860	*5 100*	*-13 %*	*4 500*	*-13 %*	267 260	*296 500*	*11 %*	*320 000*	*8 %*
Rive-Sud	**2 420**	***2 000***	***-17 %***	***1 800***	***-10 %***	**245 991**	***270 000***	***10 %***	***290 000***	***7 %***
Total région de Montréal*	9 872	*8 500*	*-14 %*	*7 500*	*-12 %*	276 017	*305 000*	*11 %*	*328 000*	*8 %*

**La somme des sous-marchés ne correspond pas au total de la région métropolitaine en raison de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.*
Source : SCHL

ACTUALITÉ HABITATION

Chaque mois, le Centre d'analyse de marché de la SCHL vous donne un aperçu ponctuel sur les mises en chantier de logements, les achèvements et le nombre de logements écoulés sur le marché. Les données sont réparties géographiquement et comprennent les prix moyens et médians.

Commandez sans plus tarder pour obtenir votre copie GRATUITEMENT

Visitez notre site Internet au **www.schl.ca** ou composer le

1-800-668-2642

Résumé des prévisions

Région métropolitain de Montréal

Mai 2006

	2004	2005	2006p	2007p	Chg. (%) 2006 vs 2005	Chg. (%) 2007 vs 2006
MARCHÉ EXISTANT						
Ventes SIM/MLS						
Unifamilial	23 846	23 801	***23 200***	***22 500***	**-3 %**	**-3 %**
Condominium	7 991	8 912	***9 500***	***9 500***	**7 %**	**0 %**
Plex (2 à 5 unités)	5 576	5 238	***4 800***	***4 500***	**-8 %**	**-6 %**
Total	37 413	37 951	***37 500***	***36 500***	**-1 %**	**-3 %**
Inscriptions actives SIM/MLS						
Unifamilial	9 434	11 454	***13 500***	***16 500***	**18 %**	**22 %**
Condominium	3 690	5 400	***7 200***	***9 700***	**33 %**	**35 %**
Plex (2 à 5 unités)	2 347	2 603	***2 800***	***3 300***	**8 %**	**18 %**
Total	15 471	19 457	***23 500***	***29 500***	**21 %**	**26 %**
Prix moyen SIM/MLS						
Unifamilial	207 908	222 915	***232 000***	***240 000***	**4 %**	**3 %**
Condominium	181 571	191 623	***196 000***	***198 000***	**2 %**	**1 %**
Plex (2 à 5 unités)	262 904	289 512	***307 000***	***318 000***	**6 %**	**4 %**
MARCHÉ DU NEUF						
Mises en chantier						
Unifamilial	12 177	9 871	***8 500***	***7 500***	**-14 %**	**-12 %**
Condominium	10 053	8 758	***8 000***	***7 000***	**-9 %**	**-13 %**
Locatif	6 443	6 687	***6 500***	***5 500***	**-3 %**	**-15 %**
Total	28 673	25 317	***23 000***	***20 000***	**-9 %**	**-13 %**
Prix moyen d'une maison neuve						
Maisons individuelles ($)	251 365	276 017	***305 000***	***328 000***	**11 %**	**8 %**
Maisons jumelées ($)	188 786	199 829	***215 000***	***228 000***	**8 %**	**6 %**
MARCHÉ DU LOGEMENT LOCATIF						
Taux d'inoccupation (octobre) (%)	1,5	2,0	**2,5**	**3,0**	**50 %**	**50 %**
Taux de variation des loyers (%)	3,3	3,7	**3,0**	**2,5**	–	–
APERÇU ÉCONOMIQUE						
Taux hypothécaire 1 an (%)	4,6	5,1	**6,3**	**6,4**	**1,2 %**	**0,1 %**
Taux hypothécaire 5 ans (%)	6,2	6,0	**6,8**	**6,9**	**0,8 %**	**0,1 %**
Emplois (milliers)	1 806	1 822	***1 837***	***1 850***	**0,8 %**	**0,7 %**
Variation annuelle de l'emploi (milliers)	19	16	***15***	***13***	–	–
Taux de chômage (%)	8,6	8,7	**9,0**	**9,2**	–	–

1 La publication des données S.I.A./M.L.S. est rendue possible grâce à la collaboration de la Chambre Immobilière du Grand Montréal

p Prévisions de la SCHL

Sources : SCHL, CIGM et Statistique Canada

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte **gratuitement**, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

64293_2006_B01.pdf